

# **BGer 4A\_368/2017 vom 19. Februar 2018**

Bundesgericht, 2018-02-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_368\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_368_2017)

FR: TF 4A\_368/2017 du 19 février 2018

IT: TF 4A\_368/2017 del 19 febbraio 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung ( Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. Erwägung 2) ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2.1**

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten ( BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt ( Art. 42 Abs. 2 BGG ). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen ( BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

Diesen Grundsätzen genügt die Beschwerdeführerin nicht, wenn sie lediglich ihre vorinstanzlichen Vorbringen bekräftigt, wonach der Kündigungsgrund des "Eigenbedarfs" aufgrund der vorzunehmenden bewilligungspflichtigen Umbauarbeiten nicht bestehe, ohne sich rechtsgenügend mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Darauf ist nicht einzutreten.

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 Abs. 2 BGG ). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" ( BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können ( Art. 97 Abs. 1 BGG ).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG ( BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen

Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat ( BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

#### **E. 2.3.1**

Die Beschwerdeführerin beanstandet die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung. Sie rügt, die Vorinstanz gehe im Rahmen der Interessenabwägung bei der Erstreckung des Mietverhältnisses irrtümlich davon aus, dass die C.\_\_\_\_\_ AG ihren heutigen Standort per Ende 2017 verlassen müsse. Sie habe in ihrer Berufungsantwort in Übereinstimmung mit ihren Behauptungen im [erstinstanzlichen] Verfahren darauf hingewiesen, dass die Abbruch- und Umbauarbeiten nach Ende Dezember 2017 erfolgen sollen. In ihrer Stellungnahme an die Vorinstanz vom 30. Mai 2017 habe sie geltend gemacht, dass die Neubauten am jetzigen Standort der C.\_\_\_\_\_ AG erst ab 2020 bzw. 2022 realisiert werden. Sie habe sodann erklärt, dass diese Behauptung mit Blick auf die Ausführungen der Beschwerdegegnerin in der Beschwerdeantwort unbestritten seien, und habe zusätzlich zum Beleg eine aktuelle Information des Planungsamtes ins Recht gelegt.

#### **E. 2.3.2**

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, die Erstinstanz habe festgehalten, dass "unbestrittenermassen" ein Interesse der C.\_\_\_\_\_ AG bestehe, die Lagerhalle im Jahr 2017 umzubauen um diese per Anfang 2018 beziehen zu können. Zum Beleg habe die Erstinstanz auf die entsprechenden Stellen in den Verhandlungsprotokollen hingewiesen. Zudem habe die Erstinstanz erwogen, dass das befristete Mietverhältnis der C.\_\_\_\_\_ AG im Endstadium einmalig erstreckt worden sei und deshalb eine weitere Erstreckung gegen den Willen der Vermieterin als unwahrscheinlich erscheine. Insofern bestünde beim "Eigenbedarf" der Beschwerdegegnerin Dringlichkeit. Die Beschwerdeführerin kritisiere diese erstinstanzliche Einschätzung und erkläre, dass sie die Interessenlage im erstinstanzlichen Verfahren bestritten habe. Dieser Einwand sei aus zwei Gründen nicht zu berücksichtigen: Zum einen würde die Beschwerdeführerin es versäumen, die Stellen in den [erstinstanzlichen] Verhandlungsprotokollen zu bezeichnen, an welchen sie die dargelegte Interessenlage bestritten habe. Zudem fehle für ihre Behauptung, dass die Überbauung am Standort der C.\_\_\_\_\_ AG nicht vor dem Jahr 2020 beginnen werde, jeglicher Beleg. Die Erstinstanz habe das Interesse der C.\_\_\_\_\_ AG an einem Bezug der Lagerhalle per Anfang 2018 korrekt festgestellt und gewürdigt.

#### **E. 2.3.3**

Nach dem Gesagten wies die Vorinstanz den Einwand der Beschwerdeführerin mit zwei selbstständigen Begründungen ab. Beruht der angefochtene Entscheid auf mehreren selbstständigen Begründungen, die je für sich den Ausgang des Rechtsstreits besiegeln, so hat die beschwerdeführende Partei darzulegen, dass jede von ihnen Recht verletzt; andernfalls kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden ( BGE 138 III 728 E. 3.4 S. 735).

Diesen Anforderungen kommt die Beschwerdeführerin nicht nach. Sie bringt vor Bundesgericht bloss vor, dass sie in der Berufungsantwort und Stellungnahme vor der Vorinstanz auf die genannte fehlende Interessenlage hingewiesen habe und wendet sich einzig gegen die vorinstanzliche Begründung, dass für ihre Behauptung jeglicher Beleg fehle. Die selbstständig tragende Begründung, wonach die Beschwerdeführerin den

Anforderungen an die Berufungsbegründung nicht nachgekommen sei, da sie nicht rechtsgenügend bezeichnet habe, wo sie die Interessenlage im erstinstanzlichen Verfahren bestritten habe, widerlegt sie damit nicht, zumindest nicht rechtsgenügend. Sie macht sodann zu Recht auch nicht geltend, dass die Vorinstanz die Begründungsanforderungen an die Berufungsschrift verkannt hätte. Die Rüge geht damit fehl.

### **E. 3**

Die Vorinstanz kam zusammengefasst zum Schluss, dass der von der Beschwerdegegnerin angeführte Kündigungsgrund des "Eigenbedarfs" nicht als Vorwand erscheine. Die Kündigung des Mietverhältnisses sei daher nicht missbräuchlich. Die Erstinstanz habe sodann im Rahmen des Erstreckungsentscheids die Interessen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin korrekt ermittelt und gegeneinander abgewogen. Die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführerin seien nicht stichhaltig. Die am 1. Dezember 2015 ausgesprochene Kündigung der Lagerhalle erweise sich damit als nicht missbräuchlich und die gewährte Erstreckung von 1 ½ Jahren als korrekt.

### **E. 4.1**

Dagegen beharrt die Beschwerdeführerin auf ihrer Auffassung, dass die Kündigung missbräuchlich sei. Sie beanstandet, dass es sich bei dem von der Vorinstanz ausgewiesenen Kündigungsgrund des "Eigenbedarfs" um den Nutzungsbedarf der C. \_\_\_\_\_ AG und nicht um denjenigen der Beschwerdegegnerin, der B. \_\_\_\_\_ AG, handle. Es gehe damit um den Bedarf einer juristischen Drittperson. Insofern decke sich der angegebene Kündigungsgrund des Eigenbedarfs, verstanden als Bedarf nach einer eigenen Nutzung der Räumlichkeiten, nicht mit dem wahren Kündigungsgrund der Überlassung des Mietobjekts an eine Drittesgesellschaft. Bei einer fehlerhaften Begründung der Kündigung sei in der Regel anzunehmen, dass ein schutzwürdiges Interesse fehle. Entsprechend fehle es hier an einem schutzwürdigen Interesse an der Kündigung und die Vorinstanz verletzte Art. 271 Abs. 1 OR .

### **E. 4.2.1**

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen ( Art. 266a OR ). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst ( Art. 271 Abs. 1 OR ; vgl. auch Art. 271a OR ). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant ( BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 138 III 59 E. 2.1 S. 62; je mit Hinweisen).

Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird ( BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497). Den Kündigungsgrund festzustellen, gehört zur Sachverhaltsermittlung ( BGE 136 III 190 E. 2 S. 192; Urteil 4A\_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 4.1, nicht publ. in BGE 143 III 344 ). An diese Sachverhaltsfeststellungen ist das Bundesgericht grundsätzlich gebunden (siehe Erwägung 2.2 hiervor).

#### **E. 4.2.2**

Nach der allgemein auf Kündigungen bezogenen Rechtsprechung des Bundesgerichts bedarf eine ordentliche Kündigung keiner Begründung, um gültig zu sein ( BGE 143 III 344 E. 5.3.1; 125 III 231 E. 4b S. 239); sie ist jedoch auf Verlangen zu begründen ( Art. 271 Abs. 2 OR ). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung führt nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung. Sie kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht. Insbesondere wenn der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben und zugleich der wahre Grund nicht feststellbar ist, ist ohne Weiteres von einer Treuwidrigkeit auszugehen ( BGE 143 III 344 E. 5.3.1; 138 III 59 E. 2.1 S. 62).

Das Gesetz bestimmt nicht, bis wann die Gründe für eine ordentliche Kündigung vorgebracht werden können. Insbesondere schreibt es nicht vor, dass dies innert einer bestimmten Frist nach dem Ersuchen der Mieterschaft um Begründung oder spätestens im Schlichtungsverfahren erfolgen müsste. Das Bundesgericht kam daher unter anderem mit Blick auf die prozessrechtlichen Bestimmungen zum Novenrecht zum Schluss, die Kündigungsgründe könnten grundsätzlich auch noch im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren vorgebracht werden. Weiter hielt es fest, unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots schliesse das Gesetz selbst ein späteres Nachschieben zusätzlicher Gründe nicht aus. Ein solches Nachschieben könne allerdings ein Indiz zu Ungunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen. Die Ergänzung oder Präzisierung schon vorgebrachter Gründe sei schliesslich an sich ohne Weiteres zulässig ( BGE 143 III 344 E. 5.3.1; 138 III 59 E. 2.3 S. 65).

#### **E. 4.3**

Um zu beurteilen, ob die Kündigung der Beschwerdegegnerin gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst ( Art. 271 und Art. 271a OR ), ist nach dem Ausgeführten zunächst der Kündigungsgrund zu eruieren.

Die Beschwerdegegnerin übte am 28. August 2015 das zuvor von der C. \_\_\_\_\_ AG an sie abgetretene Kaufrecht an der Lagerhalle aus und wurde am 1. Oktober 2015 als Eigentümerin dieser Halle im Grundbuch eingetragen. Entsprechend ging das unbefristete Mietverhältnis zwischen der ehemaligen Eigentümerin der Lagerhalle und der Beschwerdeführerin auf die Beschwerdegegnerin über ( Art. 261 Abs. 1 OR ). Die Beschwerdegegnerin kündigte das Mietverhältnis jedoch nicht ausserordentlich gestützt auf Art. 261 Abs. 2 OR , sondern sie kündigte das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin am 1. Dezember 2015 unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist von sechs Monaten auf den 30. Juni 2016 und begründete dies auf dem Kündigungsformular einzig mit dem Wort "Eigenbedarf".

Im erstinstanzlichen Verfahren brachte sie aber vor, dass das Mietverhältnis der C. \_\_\_\_\_ AG am jetzigen Standort auf dem Areal Y. \_\_\_\_\_ befristet sei und sie Ende 2017 auf dem jetzigen Standort "draussen sein" müsse. Sie hätte mit der Beschwerdeführerin eine "offene Kommunikation" geführt und hätte "klar gesagt, dass [die C. \_\_\_\_\_ AG] in die Halle reinkommt, wenn wir dazu gezwungen wären". Sie habe hinsichtlich des Einbaus von Büroräumlichkeiten in das Mietobjekt Offerten eingeholt. Mit dem Umbau wolle sie die Anforderungen erfüllen, welche die C. \_\_\_\_\_ AG an einen neuen Geschäftsstandort habe.

Gestützt auf die Ausführungen der Beschwerdegegnerin in der Verhandlung schloss die Erstinstanz, dass sich daraus der Eigenbedarf der C.\_\_\_\_\_ AG per Ende 2017 ergebe. Die Vorinstanz verwies auf diese erstinstanzlichen Erwägungen und bestätigte diese. Sie stellt fest, dass die Beschwerdegegnerin die Kündigung der Lagerhalle per Ende Juni 2016 mit "Eigenbedarf" begründet habe. Die Beschwerdeführerin bestreite nicht, dass die Beschwerdegegnerin ein objektives und ernsthaftes Interesse daran habe, "die Lagerhalle selbst bzw. durch die C.\_\_\_\_\_ AG zu nutzen". Die Beschwerdegegnerin sei eigens gegründet worden, um das von der C.\_\_\_\_\_ AG erworbene Kaufrecht an der Lagerhalle zu übernehmen und auszuüben und so der C.\_\_\_\_\_ AG die Verlagerung ihres Betriebes zu ermöglichen. Die Beschwerdegegnerin diene insofern dem Betrieb der C.\_\_\_\_\_ AG und ihr Bedarf entspreche deren Bedarf.

#### **E. 4.4**

Nach dem Ausgeführten beschränkt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin der Kündigungsgrund der Beschwerdegegnerin nicht auf den im Kündigungsformular angegebenen Grund des "Eigenbedarfs", verstanden als "Bedarf nach einer eigenen Nutzung der Räumlichkeiten". Vielmehr präzisierte die Beschwerdegegnerin im Rahmen der erstinstanzlichen Hauptverhandlung, dass nicht sie die Lagerhalle nutzen wolle, sondern dass sie die Halle der mit ihr verbundenen C.\_\_\_\_\_ AG zur Verfügung stellen wolle.

Die Beschwerdegegnerin begründete damit die Kündigung des Mietvertrags (auch) mit dem Nutzungsbedarf der C.\_\_\_\_\_ AG. Dies stellte auch die Vorinstanz fest, indem sie erwog, dass die Beschwerdegegnerin die Kündigung mit "Eigenbedarf" begründet hat, um "die Lagerhalle selbst bzw. durch die C.\_\_\_\_\_ AG zu nutzen". Die Rüge der Beschwerdeführerin, dass sich die Begründung der Kündigung nicht mit dem wahren Kündigungsgrund decke und bloss vorgeschoben sei, ist damit nicht zutreffend. Dass die Beschwerdegegnerin diesen Kündigungsgrund erst im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens vorbrachte bzw. den angegebenen Kündigungsgrund des Eigenbedarfs präzisierte, beanstandet die Beschwerdeführerin zu Recht nicht (vgl. oben Erwägung 4.2.2).

#### **E. 4.5**

Nach dem unbestrittenen Feststellungen dient die Beschwerdegegnerin dem Betrieb der C.\_\_\_\_\_ AG und sie ist als Immobiliengesellschaft eigens gegründet worden, um das von der C.\_\_\_\_\_ AG erworbene Kaufrecht an der Lagerhalle zu übernehmen und auszuüben und so der C.\_\_\_\_\_ AG die Verlagerung ihres Betriebes zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin, um die Lagerhalle der mit ihr verbundenen C.\_\_\_\_\_ AG zur Verfügung zu stellen. Die Kündigung des Mietvertrags aus diesem Grund ist nicht missbräuchlich (vgl. Urteil 4A\_346/2016 und 4A\_358/2016 vom 17. Januar 2017 E. 3), was die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht denn auch nicht in Frage stellt, zumindest nicht hinreichend.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass ihr zusammen mit der Kündigung und mit dem Schreiben vom 18. Dezember 2016 der Abschluss eines neuen Mietvertrages bis zum 30. Juni 2017 zu einem rund 20 % erhöhten Mietzins angeboten worden sei. Damit habe die Beschwerdegegnerin einerseits den von ihr angerufenen Kündigungsgrund widerlegt und andererseits eine Mietzinserhöhung verlangt, zu welcher sie im laufenden Mietverhältnis nicht berechtigt gewesen wäre. Indem die Beschwerdegegnerin ihr kündige und gleichzeitig

anbiete, einen neuen Mietvertrag über die Kündigungsdauer bei deutlich erhöhtem Mietzins abzuschliessend, handle sie illoyal und widersprüchlich. Dies verletze Art. 271 Abs. 1 OR .

### **E. 5.2**

Die Vorinstanz erwog dazu, auch das nach der Kündigung gemachte Angebot der Beschwerdegegnerin an die Beschwerdeführerin (befristetes Mietverhältnis bis Ende Juni 2017 bei höherem Mietzins) lasse den von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Kündigungsgrund nicht entfallen oder als blossen Vorwand erscheinen. Mit diesem Angebot habe in erster Linie sichergestellt werden sollen, dass die Beschwerdegegnerin die Lagerhalle ab Juli 2017 für sich bzw. für die C.\_\_\_\_\_ AG nutzen könne. Auch wenn das Angebot, das die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 18. Dezember 2015 unterbreitet habe, nicht ein (reines) Entgegenkommen der Beschwerdegegnerin gegenüber der Beschwerdeführerin darstelle, wie die Erstinstanz ausführe, sondern wohl auch im Interesse der Beschwerdegegnerin gelegen habe, werde das Vorliegen des geltend gemachten Eigenbedarfs dadurch nicht in Frage gestellt.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführerin macht mit ihren Ausführungen sinngemäss geltend, die Beschwerdegegnerin habe eine verpönte Änderungskündigung nach Art. 271a Abs. 1 lit. b OR ausgesprochen.

Gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. b kann eine Kündigung angefochten werden, wenn sie ausgesprochen wurde, um eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchzusetzen. Damit soll verhindert werden, dass der Mieter zwischen der Alternative entscheiden muss, entweder den Vertrag zu ungünstigeren Bedingungen fortzusetzen oder auszuziehen. Die Änderungskündigung setzt einen Kausalzusammenhang voraus zwischen der Kündigung und dem Willen des Vermieters eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchzusetzen. Es ist am Mieter, den Zusammenhang zwischen der Kündigung und dem beschriebenen Willen des Vermieters nachzuweisen (Urteile 4A\_547/2015 vom 14. April 2015 E. 2.1.1; 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 2.1).

Dass ein solcher Wille der Beschwerdegegnerin, eine einseitige Mietzinserhöhung durchzusetzen, bzw. ein Zusammenhang zwischen einem solchen Willen und der Kündigung bestehen würde, ist im vorinstanzlichen Entscheid nicht festgestellt. Vielmehr stellte die Vorinstanz für das Bundesgericht verbindlich fest, dass die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin kündigte, um "die Lagerhalle selbst bzw. durch die C.\_\_\_\_\_ AG zu nutzen" (dazu oben Erwägung 4.4) und nicht, um gegenüber der Beschwerdeführerin einen höheren Mietzins durchzusetzen. Die Beschwerdegegnerin wollte mit dem Angebot eines befristeten Mietvertrags, wie die Vorinstanz feststellte, sicherstellen, dass die Beschwerdeführerin die Lagerhalle per Ende Juni verlässt, damit die Beschwerdegegnerin die Lagerhalle ab Juli 2017 für sich bzw. für die C.\_\_\_\_\_ AG nutzen kann. Art. 271 Abs. 1 lit. b OR ist damit nicht verletzt.

### **E. 6**

Die Beschwerdeführerin vermag nach dem Ausgeführten die Kündigung der Beschwerdegegnerin vom 1. Dezember 2015 nicht als missbräuchlich auszuweisen.

### **E. 7**

Für diesen Fall verlangt die Beschwerdeführerin in ihrem Eventualbegehren eine grosszügigere Erstreckung ihres Mietverhältnisses.

### **E. 7.1**

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde gemäss Art. 272 Abs. 2 OR insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und den Inhalt des Vertrags (lit. a), die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) und überdies die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e).

Dabei ist der Zweck der Erstreckungsbestimmungen zu beachten, der darin besteht, die Folgen der Vertragsauflösung für die Mietpartei zu mildern, indem ihr mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung gelassen wird ( BGE 142 III 336 E. 5.3.1 mit Hinweisen). Art. 272 Abs. 2 OR regelt nicht, wie die aufgestellten Kriterien zu gewichten sind. Letztlich kann für den Entscheid nur massgebend sein, welche Interessen im Ergebnis der gesamthaften Gewichtung inwieweit überwiegen (Urteile 4A\_421/2017 vom 27. September 2017 E. 5.2; 4A\_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.2).

Bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu ( BGE 125 III 226 E. 4b; Urteil 4A\_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.3). Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht mit Zurückhaltung und greift nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen ( BGE 142 III 336 E. 5.3.2; 135 III 121 E. 2 S. 123 f.).

### **E. 7.2**

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen den vorinstanzlichen Erstreckungsentscheid und bringt vor, dass das lange Mietverhältnis, die Anforderungen an ein neues Objekt und die damit verbundenen Schwierigkeiten, ein solches zu finden sowie die Tatsache, dass einer Erstreckung keinerlei Interessen der Beschwerdegegnerin entgegen stünden, für eine längere Erstreckung sprechen würden. Ebenso hätte die Vorinstanz Suchbemühungen erst nach dem Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung erwarten dürfen.

Damit gewichtet die Beschwerdeführerin bloss die von ihr bereits vorinstanzlich vorgetragenen Umstände bei der Interessenabwägung anders als die Vorinstanz. Sie zeigt aber nicht rechtsgenügend auf, dass die Vorinstanz grundlos von anerkannten Grundsätzen abgewichen wäre, dass sie Tatsachen berücksichtigt hätte, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen (vgl. Erwägung 7.1). Darauf ist nicht

einzutreten.

### **E. 7.3**

Die Beschwerdeführerin kritisiert bezüglich der Erstreckung des Mietverhältnisses, die Vorinstanz habe im Rahmen der Interessenabwägung zu Unrecht das Interesse der C. \_\_\_\_\_ AG berücksichtigt. Dabei handle es sich nicht um ein Interesse der Beschwerdegegnerin als Vermieterin selbst, sondern um das Interesse einer Drittgeseellschaft. Die Berücksichtigung von Eigenbedarfsinteressen einer Drittperson breche sich am Einwand, dass es sich hierbei um die Interessen einer von der Beschwerdegegnerin unabhängigen juristischen Person handle. Die Vorinstanz habe damit Art. 272 OR verletzt.

### **E. 7.4**

Die Vorinstanz erwog zu dieser bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragene Rüge, dass im vorliegenden Fall die Beschwerdegegnerin eigens gegründet worden sei, um das von der C. \_\_\_\_\_ AG erworbene Kaufrecht an der Lagerhalle zu übernehmen und auszuüben und so der C. \_\_\_\_\_ AG die Verlagerung ihres Betriebes zu ermöglichen. Die Beschwerdegegnerin diene insofern dem Betrieb der C. \_\_\_\_\_ AG und ihr Bedarf entspreche deren Bedarf. Dies werde von der Beschwerdeführerin denn auch nicht bestritten. Die Erstinstanz habe diesen Bedarf der C. \_\_\_\_\_ AG in der Interessenabwägung angemessen berücksichtigt. Nicht beantwortet habe sie die Frage, ob dieser Bedarf als persönliches Interesse im Sinne von lit. c oder als Eigenbedarf im Sinne von lit. d von Art. 272 Abs. 2 OR zu betrachten sei. Für den Ausgang des Verfahrens sei die Antwort auf diese Frage ohne Bedeutung, weshalb die Frage auch an dieser Stelle offen gelassen werden können.

### **E. 7.5**

Das Gesetz umschreibt in Art. 272 Abs. 2 OR verschiedene Interessen die das Gericht bei der Interessenabwägung im Rahmen der Erstreckung des Mietverhältnisses berücksichtigt. Dabei handelt sich, wie der Wortlaut "insbesondere" nahelegt, um eine nicht abschliessende Auflistung von Interessen, an denen sich die im Entscheidfall geforderte gerichtliche Interessenabwägung zu orientieren hat (Urteil 4C.138/2006 vom 31. August 2006 E. 2.1). Dies schliesst die Berücksichtigung weiterer Kriterien bzw. Interessen im Rahmen des gerichtlichen Ermessensentscheids nicht aus (Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1996, N. 120 zu Art. 272 OR ).

Die Vorinstanz berücksichtigte im Rahmen des Ermessensentscheids auf der Vermieterseite das Interesse der mit der Beschwerdegegnerin verbundenen C. \_\_\_\_\_ AG. Dies ist im vorliegenden konkreten Einzelfall nicht zu beanstanden: Wie oben darlegt (vgl. Erwägung 4.5), dient die Beschwerdegegnerin nach den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz dem Betrieb der C. \_\_\_\_\_ AG. Sie wurde eigenes dafür gegründet, um das Kaufrecht an der Lagerhalle von der C. \_\_\_\_\_ AG zu übernehmen, dieses auszuüben und so der C. \_\_\_\_\_ AG die Verlagerung ihres Betriebes zu ermöglichen. In einer solchen Konstellation konnte die Vorinstanz im Rahmen des gerichtlichen Ermessensentscheids über die Erstreckung des Mietverhältnisses das Interesse der C. \_\_\_\_\_ AG als Interesse auf der Seite der Beschwerdegegnerin berücksichtigen.

Ob das Interesse einer mit der Vermieterin verbundenen Drittgeseellschaft generell im Rahmen des Erstreckungsentscheid berücksichtigt werden und ob dies ein Eigeninteresse

im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR oder 271a Abs. 3 lit. a OR begründen könnte, braucht vorliegend nicht entschieden zu werden (vgl. dazu BGE 142 III 336 E. 5.2.2.2).

#### **E. 7.6**

Die Beschwerdeführerin vermag damit bezüglich des Erstreckungsentscheids nicht aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hätte.

#### **E. 8**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.